



Faute du Notaire à défaut d'information du risque d'action en réduction d'héritiers

publié le **24/02/2016**, vu **10303 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le Notaire engage-t-il sa responsabilité à défaut d'information des acquéreurs d'un bien immobilier du risque d'action en réduction de la part d'héritiers?

Le 16 décembre 2015, la Cour de cassation a jugé qu'en cas de risque d'une action en réduction de la part d'héritiers sur un bien immobilier le notaire est tenu au respect de deux obligations, celle d'en informer les acquéreurs et celle de faire intervenir les héritiers réservataires à l'acte de vente (**Cour de cassation, première chambre civile, 16 décembre 2015, N° de pourvoi: 14-29758**).

En l'espèce, une autre personne est décédée en laissant pour lui succéder son fils et trois petits-enfants venant par représentation d'un autre fils prédécédé.

Par acte reçu par notaire, elle avait fait donation précipitaire et hors part à son fils de la nue-propriété de son patrimoine immobilier, dont elle s'était réservée l'usufruit.

Concrètement, elle a privilégié son fils sur ses petits-enfants par une donation de ses biens immobiliers à celui-ci.

Par la suite, par acte du même notaire, la défunte et son fils avaient vendu l'un des immeubles objet de la donation.

Or, au cours du règlement de la succession, le notaire chargé des opérations de partage a dressé un procès-verbal comportant un « *accord forfaitaire et transactionnel* » aux termes duquel le fils s'engageait à verser à ses neveux une somme de 50.000 euros, en compensation de la donation dont il avait bénéficié.

Cette transaction a été homologuée par le tribunal d'instance.

Cependant, le fils n'a pas payé la somme convenue, ses neveux l'ont assigné en paiement de cette somme avec l'acheteur du bien en garantie.

La cour de cassation a jugé que :

« les héritiers réservataires d'une succession sont recevables à engager, même postérieurement au partage, l'action en réduction ou en revendication à l'encontre des tiers détenteurs des immeubles ayant fait l'objet d'une donation excédant la quotité disponible et ensuite aliénés ...

l'action exercée par ceux-ci était recevable et qu'ils étaient fondés à leur en réclamer le paiement, en leur qualité de tiers détenteurs de l'immeuble faisant partie de la donation et aliéné par le donataire ».

Les acheteurs d'un bien immobilier ayant fait l'objet d'une donation peuvent donc se voir réclamer par des héritiers le paiement de leurs droits dans le cadre de la succession.

Cette hypothèse est susceptible d'intervenir en cas d'héritiers réservataires qui intenteraient une action en réduction ou en revendication à l'encontre des tiers détenteurs des immeubles ayant fait l'objet d'une donation par le défunt et excédant la quotité disponible.

Il est important de souligner que cette action est possible même lorsque le partage judiciaire de la succession du donateur est intervenu.

L'intérêt de cette décision est que le notaire a été condamné à garantir les acquéreurs du bien immobilier, ayant fait l'objet d'une donation excédant la quotité disponible, du paiement du montant de l'atteinte à la réserve héréditaire aux héritiers réservataires.

En effet, selon les juges, **en cas de risque d'une action en réduction de la part d'héritiers, le notaire est tenu de :**

- **en informer les acquéreurs ;**
- **faire intervenir les héritiers réservataires à l'acte de vente.**

Ces obligations particulières du notaire en cas de vente d'un bien immobilier répondent à celle de rendre son acte efficace.

A défaut de respect de ces obligations et en cas d'action en réduction de la part d'héritiers, ces fautes sont génératrices de préjudice dont les acquéreurs du bien sont en droit d'obtenir indemnisation.

Implicitement, les juges ont estimé qu'il était certain que mieux informés les acquéreurs auraient pu bénéficier de la vente sans avoir à verser une contrepartie aux héritiers, ce qui est en soit source de préjudice.

Dans ce contexte, la cour de cassation a jugé que :

« le préjudice subi par M. et Mme B en raison du manquement du notaire à son devoir d'information et de conseil ne constituait pas une simple perte de chance mais un préjudice actuel et certain ».

Il en résulte qu'à défaut d'information des acquéreurs d'un bien immobilier qu'une action en réduction sur ce bien est possible de la part d'héritiers, les notaires engagent automatiquement leur responsabilité afin d'indemniser les acheteurs du préjudice subi suite à cette faute.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com